

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Peckeloh - der Stadt Versmold

1. Allgemeines

1.1 Lage im Siedlungsraum

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 - Peckeloh - bildet den südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Peckeloh.

Während der südöstliche Randbereich unmittelbar an die freie Landschaft angrenzt, beinhaltet der nordwestliche Teil des Bebauungsplangebietes Läden und sonstige Versorgungseinrichtungen, sodaß Teile der Ortskernstruktur von diesem Plan mit erfaßt sind.

Über die zentral von Süden nach Norden verlaufende Heine Straße wird das Gebiet verkehrsmäßig direkt an die B 476 als überörtliche Verkehrsführung angeschlossen.

1.2 Planungsvorlauf

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht bereits seit 1966 ein rechtswirksamer Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 3 - Peckeloh -.

Nach diesem Bauungskonzept ist in den sechziger bis siebziger Jahren der Siedlungsbereich an der Heine Straße und Heibel Straße entstanden und auch vollständig bebaut worden.

Hierbei wurden die Planvorgaben hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen sowie ihre Gestaltung grundsätzlich eingehalten.

Die bauliche Gliederung des Siedlungsbereiches reicht von eingeschossigen Einfamilienhäusern über 3 Reihenhauszeilen bis zu der zentraleren Bebauung westlich der Heine Straße die zum Teil als Flachdachgebäude festgesetzt und errichtet sind.

Zwei kleinere Änderungen sind in den letzten 10 Jahren durchgeführt worden ohne das die homogene Gesamtstruktur und damit das harmonische Siedlungsbild durch diese Änderung nachhaltig verändert wurde.

1.3 Planungserfordernis

Im Laufe von fast 30 Jahren sind neben der Erneuerungsbedürftigkeit der hier entstandenen Gebäude, insbesondere auch die Wohnansprüche in Bezug auf den Wohnflächenbedarf erheblich gestiegen.

Weiterhin wird zusätzlich Wohnraumbedarf durch den sich vollziehenden Generationswechsel erforderlich.

Insbesondere die verkehrliche Entwicklung der letzten 30 Jahre führte dazu, daß der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge erheblich gestiegen ist.

Die bisher rechtswirksamen Festsetzungen des Planes, insbesondere die Festsetzung privater Grünflächen für die Vorgartenbereiche der Bebauung, lassen eine Änderung notwendig erscheinen.

Hierfür spricht auch, daß in den vergangenen Jahren eine erhebliche Anzahl betroffener Eigentümer entsprechende Anfragen an die Stadt gerichtet haben.

Die sichtbar gewordenen Änderungserfordernisse in Bezug auf Stellplatzschaffung, Dachausbaumöglichkeit, geringfügige bauliche Erweiterung (im Bereich der Reihenhäuser) sowie Aufdachung der vorhandenen Flachdachgebäude machen die Änderung des Planes erforderlich.

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, hierbei in besonderem Maße diese Erfordernisse im Gesamtzusammenhang sachgerecht und unter Berücksichtigung aller städtebaulich - gestalterischen Belange im nachbarschaftlichen Umfeld verträglich zu gewährleisten, wird nunmehr eine Änderung des Gesamtbereiches des Bebauungsplanes für notwendig gehalten.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfaßt somit den gesamten Bereich des Plangebietes.

Die Stadtvertretung Versmold hat in ihren Sitzungen am 23. 09. 1993 und am 26. 01 1994 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Peckeloh - beschlossen.

In der letztgenannten Sitzung am 26. 01. 1994 wurde ein ursprünglich auf die Reihenhausbauung an der Heibel Straße begrenzter Änderungsbereich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ausgedehnt und damit einen in der Bürgerversammlung vom 28. 10. 1993 vorgetragenen Wunsch der Anwesenden entsprochen.

2. Ziel und Zweck der Änderung

Wesentlicher Inhalt der Planänderung ist eine Aufhebung der festgesetzten privaten Grünflächen in den Vorgartenbereichen um dort die Errichtung von Nebenanlagen, die Anlegung von Stellplätzen und ausnahmsweise auch die Errichtung von Carports zu ermöglichen.

Hierbei werden hinsichtlich der Gestaltung sowie des Versiegelungsgrades bei Carports und Stellplätzen entsprechende Aussagen in den textlichen Festsetzungen der Plankarte getroffen.

Weiterhin sollen Baulinien und Baugrenzen im Bereich der Reihenhausbauung an der Heibel Straße so verändert werden, daß eine angemessene Erweiterung der Gebäude (z. B. Anbau von Wintergärten) erreicht werden kann.

Im Bereich des großflächigen Grundstückes Heine Straße / Strenger Straße wird eine zusätzliche überbaubare Fläche festgesetzt welche die Möglichkeit eröffnet, den Straßenraum Heine Straße an dieser Stelle baulich zu schließen.

Neben der Aufdachungsmöglichkeit der vorhandenen Flachdachgebäude im Plangebiet werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte im gesamten Änderungsgebiet zugelassen.

Die entsprechenden Einschränkungen hinsichtlich Größe und Konstruktion sind in den örtliche Bauvorschriften des Änderungsplanes festgesetzt, sodaß eine wirtschaftlich vertretbare Erweiterung von Wohnraum durch Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht wird.

Für das Eckgrundstück B 476 / Heine Straße, Parzelle Nr. 372 wird die überbaubare Fläche in ihren äußeren Abgrenzungen neu festgesetzt um eine hier schon konkretisierte Bebauung zu ermöglichen.

Die Erschließung des Gebietes sowie ihre Vernetzung mit dem angrenzenden Straßensystem bleiben unverändert.

3. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ebenso wie die endausgebauten Erschließungen bereits vorhanden.

Die mögliche geringfügige Nachverdichtung im Bestand und die zusätzlichen Baumöglichkeiten erfordert in den jeweiligen Einzelfällen entsprechende objektbezogene Erweiterungen.

Die Kapazität der Leitungs- und Rohrnetze ist für die möglichen zusätzlichen Maßnahmen ausreichend dimensioniert.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind nach heutigem Erkenntnisstand keine schützenswerte Denkmale bekannt.

Denkmalpflegerische Belange werden daher durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Das ortsbildprägende Hofgebäude auf der Parzelle 372 soll in die Gesamtplanung dieses Bereiches mit einbezogen und erhalten werden. Zur B 476 hin wird die ortseingangsprägende Altbebauung erhalten.

Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

5. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (§ 8a BNatSchG), Wasserwirtschaft

Ein Bebauungsplan kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten, die aufgrund seiner Festsetzung, den Bau der Erschließungsstraßen oder z.B. durch Wohnbauvorhaben erfolgen können.

Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, nach § 1 BauGB und den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes ergänzt durch landesrechtliche Regelung, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Planung einzustellen.

Nach Einführung des § 8 a BNatSchG sind diese nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung, -vermeidung, -minimierung, -ausgleich, Ersatz auf Ebene des Bebauungsplanes abschließend zu behandeln und in die Abwägung einzubeziehen.

Die betroffenen Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 3 - Peckloh - sind jedoch vollständig bebaut und liegen innerhalb der im Zusammenhang erschlossenen Siedlungsfläche.

Nachverdichtung wird im Bestand durch Anbau, in geringem Umfang auch durch Neubau ermöglicht.

Erhaltenswerte Gehölzbestände oder Kleinbiotope im Siedlungsbereich sind nach heutiger Kenntnis von der Planung nicht betroffen.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) bleiben im wesentlichen unberührt.

Das Landschaftsbild wird nach Auffassung der Stadt nicht negativ beeinträchtigt, die behutsame Erweiterung im Rahmen der Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Dachneigung bewegt sich im landschaftstypischen Rahmen.

Zusammenfassend wird eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht gesehen, zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 Peckeloh ist weitestgehend bebaut, mit der Planänderung wird lediglich eine geringfügige Nachverdichtung vorbereitet und die Zulassung von untergeordneten Nebenanlagen im Vorgartenbereich geregelt (als Standortfrage). Das Ortszentrum Peckeloh ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt in der älteren Ortslage allerdings noch im Mischsystem.

Eine wesentliche Neuversiegelung oder Mehrbelastung der Kanalisation bzw. der Vorflut erfolgt durch die Planänderung nicht. Aus diesem Grund wird auf weitere Festsetzungen nach § 51a(3) LWG verzichtet. Zu verweisen ist insofern auf § 51a LWG mit den Bestimmungen in Absatz 4 sowie in den Absätzen 1 und 2, welche im Einzelfall in Übereinstimmung mit der Entwässerungssatzung der Stadt von dem einzelnen Verursacher entsprechend zu berücksichtigen sind und damit die gesetzliche Zielsetzung sichern.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung im Planbereich wird unter anderem die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht.

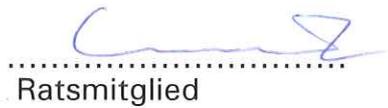
Somit kann ein Beitrag zur Verringerung der erheblichen Wohnraumnachfrage geleistet werden.

Darüber hinaus wird den einzelnen Grundstückseigentümern mehr Spielraum in der Anlage von erforderlichen Stellplätzen und Nebenanlagen zugestanden. Die behutsame Nachverdichtung sowie die geringfügige Neubaumöglichkeit wird keine entscheidende Veränderung des vorhandenen Siedlungsbildes zur Folge haben.

Versmold, den **18.02.1997**.....

im Auftrag des Rates der Stadt


Bürgermeister


Ratsmitglied

Hat vorgelesen
Versmold, den **21. APR. 97**...
Bezirksregierung
I.A.

